

FORSLAG TIL ANDELSCORENINGENS GENERALFORSAMLING d. 8. maj 2025

Forslagsstillere:

Morten Pejter Roitmann og Nikolai Cerisier Roitmann

HTG 33, 4TV

22/04-25

Indledning:

Nærværende forslag fremsættes med henblik på at sikre en transparent og retfærdig håndtering af de økonomiske konsekvenser forbundet med det verserende stigstrengsprojekt, samt de afledte gener for foreningens andelshavere. Forslaget kommer på bagkant af et næsten færdiggjort projekt, da de reelle konsekvenser og omkostninger for den enkelte andelshaver først stod klart frem efter opstart af projektet og dette er den første GF siden projektet startede.

Forslaget er opdelt i tre separate forslag for at give generalforsamlingen mulighed for at tage stilling til de forskellige aspekter individuelt. Forslag 1, som er det mest vidtgående, forslag 2 som er en mindre vidtgående model og forslag 3, som udelukkende vedrører kompensation i forbindelse med tømning og opbevaring af kælderrum.

Forslagene stilles til afstemning enkeltvis, men kan behandles samlet på GF. Stemmes forslag 1 igennem frafalder forslag 2. Forslag 1 og 2 pålægger bestyrelsen undersøgende arbejde, samt ekstraordinær generalforsamling, forslag 3 kan godkendes som stående.

Forslag 1: Fuld dækning og tilbagebetaling af alle omkostninger for de enkelte lejligheder ved stigstrengsprojektet

Forslag:

Bestyrelsen pålægges at undersøge alle individuelle omkostninger for den enkelte andelshaver forbundet med stigstrengsprojektet, herunder udgifter til genhusning, genopbygning af ødelagte installationer, uforudsete udgifter samt eventuelle følgearbejder, dog overstigende en bagatelgrænse på samlet 2500 kr. pr. andelshaver. Andelshavere der allerede har afholdt udgifter i forbindelse med projektet, kompenseres for dokumenterede omkostninger. Undtaget herfra er udgifter forbundet med tømning og opbevaring af kælderrum.

Herefter pålægges bestyrelsen at indkalde til ekstraordinær GF med henblik på at fremlægge budget for og finansiering af disse omkostninger til beslutning.

Begrundelse:

Stigstrengsprojektet er en nødvendig opgradering af ejendommens infrastruktur, som kommer alle andelshavere til gode på sigt. Ved at dække de fulde omkostninger centralt sikres en solidarisk fordeling af udgifterne og undgås en uforholdsmæssig økonomisk byrde på de enkelte andelshavere. Tilbagebetaling af allerede afholdte omkostninger sikrer en retfærdig behandling af de andelshavere, der allerede har været økonomisk påvirket af projektet.

Økonomiske konsekvenser og finansiering:

De økonomiske konsekvenser af fuld dækning i lejlighederne er svære at estimere på forhånd, da de vil afhænge af omfanget af skaderne i de enkelte lejligheder. Det foreslås, at finansieringen sker inden for rammerne af projektet eller at projektrammen udvides så den matcher behovet. Hvis finansieringen kræver lånoptagelse, skal der fremlægges et overslag over de forventede rente- og afdragsudgifter.

Bestyrelsen pålægges at lave denne udregning og give forslag til finansiering på en ekstraordinær generalforsamling med dette fokus.

Herudover afsættes der maksimalt 120.000 kr. til undersøgelse, til brug på ekstern rådgivning.

Afstemning:

Der stemmes om følgende: "Ja" bestyrelsen pålægges at lave en beregning for fuld dækning, af alle omkostninger ved stigstrengsprojektet for den enkelte andelshaver, som beskrevet ovenfor, og stille forslag herom til ekstraordinær generalforsamling. "Nej" for ikke at godkende forslaget.

Forslag 2: Fuld dækning for uforudsete individuelle udgifter ved materielle omkostninger i den enkelte lejlighed forårsaget af gennemførelse af stigstrengsprojektet

Forslag:

Bestyrelsen pålægges at undersøge individuelle omkostninger på inventar og indretning i de enkelte lejligheder, som ikke er lige for alle og overstiger en bagatelgrænse på samlet 2500 kr. pr. andelshaver, som direkte følge af stigstrengsprojektet

Individuelle uforudsete omkostninger for den enkelte andelshaver forbundet med stigstrengsprojektet, kan være udgifter til genopretning af materielle skader såsom overflader, bordplader, toiletter, badeværelser, fliser eller lignende, samt eventuelle følgearbejder. Yderligere præcision og definering kan foretages af bestyrelsen til fremlæggelse på ekstraordinær GF med baggrund i undersøgelsen. Undtaget herfra er ikke materielle udgifter, såsom genhusning, transportomkostninger og lignende, samt udgifter forbundet med tømning og opbevaring af kælderrum.

Herefter pålægges bestyrelsen at indkalde til ekstraordinær GF med henblik på at fremlægge budget for og finansiering af dækning af disse uforudsete omkostninger til beslutning.

Endvidere foreslås det, at de andelshavere, der allerede har afholdt udgifter i forbindelse med projektet (som beskrevet i forslag 2), kompenseres som beskrevet for disse dokumenterede omkostninger.

Begrundelse:

Stigstrengsprojektet kan i nogle tilfælde medføre uforudsete ekstraomkostninger for de enkelte andelshavere i deres lejligheder. Her menes de tilfælde, hvor noget er blevet ødelagt af rørføringen og ikke er blevet eller har været muligt at genopbygge

efterfølgende. Ved at tilbyde dækning af disse særligt fordyrende konsekvenser sikres, at ingen andelshaver rammes uforholdsmæssigt hårdt økonomisk.

Økonomiske konsekvenser og finansiering:

De økonomiske konsekvenser af dækning af særligt fordyrende konsekvenser i lejlighederne er svære at estimere præcist på forhånd, da de vil afhænge af omfanget af skaderne i de enkelte lejligheder. Det foreslås, at finansieringen sker inden for rammerne af projektet eller at projektrammen udvides så den matcher behovet. Hvis finansieringen kræver låneoptagelse, skal der fremlægges et overslag over de forventede rente- og afdragsudgifter.

Bestyrelsen pålægges at lave denne udregning og give forslag til finansiering på en ekstraordinær generalforsamling med dette fokus.

Herudover afsættes der maksimalt 60.000 kr. til undersøgelse, til brug på ekstern rådgivning.

Afstemning:

Der stemmes om følgende: "Ja" bestyrelsen pålægges at lave en beregning for uforudsete individuelle materielle økonomiske konsekvenser i lejlighederne vedrørende stigstrengsprojektet for den enkelte andelshaver, som beskrevet ovenfor, og stille forslag herom til ekstraordinær generalforsamling. "Nej" for ikke at godkende forslaget.

Forslag 3: Fuld dækning eller compensation for tømning og opbevaring af kælderrum

Forslag:

Det foreslås, at andelsforeningen dækker for omkostninger forbundet med tømning og opbevaring af kælderrum og kompenserer dem, som har fundet andre løsninger end den af bestyrelsen anbefalede for tømning og opbevaring af kælderrum, under stigstrengsprojektet.

Kompensationen til dem, der har valgt en anden end af bestyrelsen anbefalede flytning og opbevaringsløsning, kompenseres med det samme beløb som den gennemsnitlige udgift for flytning og opbevaring, beregnet nedenfor under økonomiske konsekvenser og finansiering. Beløbet dækker ved compensation anvendelsen af egen arbejdstid, km² anvendt i egen lejlighed til opbevaring og/eller erstatning for bortskaffede effekter.

Endvidere foreslås det, at de andelshavere, der allerede har afholdt udgifter i forbindelse med projektet (som beskrevet i forslag 3), kompenseres for disse dokumenterede omkostninger.

Begrundelse:

Tømning og opbevaring af kælderrum har været en direkte nødvendighed for at kunne gennemføre stigstrengsprojektet effektivt og sikkert. Det er dog kun max en 1/3 del af andelshaverne, som har skulle tømme og opbevare deres kælderrum og selv skulle afholde udgiften hertil eller finde andre løsninger på opbevaring. Ved at dække disse

udgifter centralt sikres, at ingen andelshavere pålægges en usolidarisk økonomisk byrde som følge af dette nødvendige tiltag.

Økonomiske konsekvenser og finansiering:

De økonomiske konsekvenser for tømning og opbevaring af kælderrum forventes at udgøre afrundet pr. kælderrum/andelshaver 14.000 kr. Samlet maksimalt udgift 1,9 millioner. Det foreslås, at finansieringen sker, f.eks. over den almindelige vedligeholdelse, indtægter eller fra foreningens opsparede midler.

Beregning er fremkommet ved at tage udgangspunkt i den løsning, som bestyrelsen har anbefalet andelshaverne. Her blev opbevaringsfirmaerne Shurgaard og Pelican selfstorage anbefalet. Bestyrelsen havde efter aftale med firmaerne indgået en særlig aftale med nedslag i pris, som er medberegnet.

Leje af 6 km² opbevaring i 6 måneder udgør gennemsnitligt 7990kr pr. lejlighed.

Tømning og flytning begge veje, ved f.eks. 3*34, udgør gennemsnitligt 5500 kr. pr. lejlighed

Samlet udgift gennemsnitligt 13.490 kr. pr. lejlighed.

Tidligere oplyst af bestyrelsen skulle maksimalt 1/3 af kælderrummene tømmes og vi har pt. 407 andelshavere. Divideres 407 med 3 og ganges med de 13.490 kr. bliver den samlede maksimale omkostning for foreningen på 1.830.143 kr.

Der afsættes derfor 1.9 millioner til brug for bestyrelsen, alene til brug for og inden for rammerne af det i forslag 3 beskrevne formål.

Afstemning:

Der stemmes om følgende: "Ja" for fuld dækning/kompensation af tømning og opbevaring af kælderrum som beskrevet ovenfor, herunder økonomi og finansiering. "Nej" for ikke at godkende forslaget.

Afsluttende bemærkninger:

Der tilføjes en bagatelgrænse i forslag 1 og 2, da vi mener at man som andelshaver kan og må forvente nogle udgifter indenfor rimelighedens grænse ved større fælles projekter.

Beregning til forslag 3 er et estimat, foretaget på baggrund af bestyrelsens anbefaling til opbevaring kombineret med udgiften forbundet med billig flytning af et flyttefirma (en flytning, hvor du selv hjælper til). Flytteudgiften er beregnet i weekendtakst, da nogle af vores medbeboere ikke har haft mulighed for at hjælpe til, men så måske har kunne flytte i hverdagen til en billigere timetakst men med flere timer. Det skal således ses som et gennemsnitligt estimat.

Stemmes der for ja, til forslag 1, frafalder forslag 2.

Forslag 3 er adskilt fra forslag 1 og 2 og fastholdes uanset udfaldet af afstemning 1 og 2. Vi anbefaler derfor at der stemmes om forslagene i nummereret rækkefølge.

Det er forslagsstillers anbefaling at støtte forslag 2 og 3, som har til formål at sikre en fair og gennemsigtig håndtering af de økonomiske og praktiske udgifter for den enkelte andelshaver, således af den solidariske grundtanke i andelsbevægelsen forbliver intakt og at tilliden hertil ikke undermineres. Forslag 1 stiller vi, fordi vi mener det er op til generalforsamlingen at beslutte omfanget af kompensation og ikke op til forslagsstiller, skulle generalforsamlingen mene at mere vidtgående kompensation er på sin plads.